A

PENTADBIR TANAH KUALA SELANGOR lwn. MAYBANK ISLAMIC BHD; MENTERI BESAR SELANGOR DIPERBADANKAN (PENCELAH DICADANGKAN) & RAYUAN-RAYUAN LAIN

B

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
MOHD ZAWAWI SALLEH HMR
BADARIAH SAHAMID HMR
ABDUL RAHMAN SEBLI HMR
[RAYUAN-RAYUAN SIVIL NO: B-01-277-08-2014,
B-01-278-08-2014, B-01-279-08-2014, B-01-280-08-2014,
C B-01-281-08-2014, B-01-282-08-2014, B-01-283-08-2014,
B-01-284-08-2014, B-01-285-08-2014, B-01-286-08-2014
& B-01-287-08-2014]
20 OGOS 2015

D ***PROSEDUR SIVIL:*** *Pihak-pihak – Pencelah – Permohonan untuk kebenaran mencelah dalam rayuan di Mahkamah Rayuan – Budi bicara mahkamah – Kepentingan berbangkit semasa prosiding masih di Mahkamah Tinggi – Peluang terawal untuk mencelah berbangkit di Mahkamah Tinggi – Kegagalan mencelah pada peluang terawal tanpa alasan kukuh – Sama ada kepentingan pencelah*
E *terlindung*

PROSEDUR SIVIL: *Rayuan – Penghakiman akhir – Bidang kuasa Mahkamah Rayuan untuk hanya mendengar rayuan daripada penghakiman akhir – Maksud dan ciri-ciri keputusan akhir – Keputusan Hakim Mahkamah Tinggi mengenai pengezonan tanah sebelum penentuan amaun pampasan bagi pengambilan tanah*
F *– Sama ada satu penghakiman akhir atau hanya satu 'ruling' – Sama ada rayuan terhadap keputusan pra-matang*

PROSEDUR SIVIL: *Rayuan – Rekod rayuan – Kelewatan memfailkan memorandum rayuan dan rekod rayuan – Budi bicara mahkamah untuk membenarkan lanjutan tempoh pemfailan rekod rayuan – Alasan bahawa rekod*
G *rayuan yang perlu disediakan banyak dan perayu terkhilaf dalam perkiraan masa untuk pemfailan – Sama ada penjelasan yang munasabah – Sama ada lanjutan masa patut dibenarkan*

Satu pengisytiharan telah diterbitkan menurut s. 8 Akta Pengambilan Tanah
H 1960 ('Akta 486') untuk mengambil semula tanah bagi tujuan awam untuk membolehkan Kerajaan Negeri Selangor menyelesaikan projek terbengkalai di Alam Perdana. Dalam proses pengambilan tanah tersebut, Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) ('pencelah yang dicadangkan') dinamakan oleh Kerajaan Negeri sebagai pemilik berdaftar baharu bagi tanah terlibat. Perbicaraan untuk menentukan nilai pampasan tanah yang terlibat telah
I dijalankan di hadapan Pentadbir Tanah Kuala Selangor ('Pentadbir Tanah'). Responden-responden tidak berpuas hati dengan amaun pampasan yang diawardkan oleh Pentadbir Tanah dan telah merujuk kes-kes tersebut ke Mahkamah Tinggi. Di Mahkamah Tinggi, isu undang-undang mengenai sama

ada kategori penggunaan tanah bagi tujuan pemberian pampasan ialah pembangunan atau pertanian telah berbangkit. Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa tanah yang terlibat hendaklah dinilaikan berdasarkan zon pembangunan dan kesemua kerja pembangunan dan infrastruktur yang dijalankan padanya juga hendaklah diambil kira. Terkilan dengan keputusan tersebut, perayu memfailkan rayuan ini. Responden-responden menghujahkan bahawa keputusan tersebut hanya satu 'ruling' dan bukannya satu penghakiman di bawah A. 42 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang dibaca bersama dengan s. 3 Akta Mahkamah Kehakiman 1964. Mahamah Tinggi juga mengesahkan bahawa keputusan tersebut hanyalah satu 'ruling' dan bukannya suatu penghakiman atau perintah. Responden-responden memfailkan notis-notis usul (lampiran 7a dan 11a) bagi membatalkan notis-notis rayuan di sini atas alasan tiada keputusan untuk dirayu. Rekod rayuan difailkan pada 19 September 2014 sedangkan ianya sepatutnya difailkan dalam tempoh lapan minggu iaitu pada atau sebelum 14 September 2009. Oleh itu, perayu memberi alasan bahawa rekod rayuan tersebut tidak dapat difailkan dalam masa yang ditetapkan kerana banyak rekod rayuan yang perlu disediakan oleh perayu dan perayu terkhilaf dalam perkiraan masa bagi pemfailan dan penyampaian rekod rayuan tersebut. Perayu memfailkan notis usul ('lampiran 14a') memohon lanjutan masa untuk memfailkan rekod rayuan. Pencelah yang dicadangkan telah memohon kebenaran untuk mencelah dalam rayuan ini atas alasan bahawa ia adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut selepas pengambilan tanah oleh Kerajaan Negeri Selangor dan telah membayar sejumlah wang pampasan bagi pengambilan tanah-tanah tersebut.

Diputuskan (menolak lampiran 14a tanpa kos; membenarkan lampiran 7a dan 11a dengan kos)
Oleh Mohd Zawawi Salleh HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Kepentingan pencelah yang dicadangkan telah berbangkit semasa permohonan semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi lagi. Kepentingan pencelah yang dicadangkan tidak boleh dikatakan hanya berbangkit di peringkat rayuan. Dalam hal demikian, peluang terawal yang terbuka kepada pencelah yang dicadangkan untuk membuat permohonan untuk mencelah dan menjadi pihak kepada prosiding ialah di Mahkamah Tinggi. Pencelah yang dicadangkan gagal berbuat demikian. Fakta yang dideposkan dalam afidavit sokongannya tidak menunjukkan bahawa pencelah yang dicadangkan tidak mengetahui atau mempunyai sebab untuk tidak mengetahui prosiding di Mahkamah Tinggi. Tidak ada alasan kukuh yang dikemukakan mengapa permohonan ini dibuat di peringkat rayuan. (perenggan 9)

(2) Walaupun pencelah yang dicadangkan perlu membayar pampasan pengambilan tanah-tanah tersebut dan oleh demikian mempunyai kepentingan dalam prosiding rayuan ini, kepentingan pencelah yang dicadangkan terpelihara kerana Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor

A telah membuat rayuan dan isu undang-undang yang terlibat adalah sama. Apa-apa hujahan undang-undang yang dikemukakan oleh pencelah yang dicadangkan, jika berbeza dengan hujahan yang akan dikemukakan oleh pihak perayu, boleh dibuat melalui Penasihat Undang-Undang Negeri. Hakikatnya, mereka mempunyai kepentingan yang sama. (perenggan 9)

B **(3)** Kebenaran untuk menjadi pencelah adalah budi bicara mahkamah. Perkara utama yang perlu dipertimbangkan adalah sama ada dengan membenarkan pencelah yang dicadangkan menjadi satu pihak kepada prosiding rayuan ini, mahkamah boleh membuat keputusan yang adil. Hujahan undang-undang yang akan dikemukakan oleh pencelah yang C dicadangkan tidak akan melebihi apa yang boleh dikemukakan oleh Penasihat Undang-Undang Negeri dan peguamcara-peguamcara pihak-pihak sedia ada. (perenggan 9)

(4) Mahkamah atasan hanya mempunyai bidang kuasa untuk mendengar rayuan daripada penghakiman akhir. Keputusan akhir ialah satu D keputusan yang melupuskan keseluruhan kes. Satu penghakiman akhir hendaklah, antara lain, mempunyai ciri-ciri berikut: (i) dimaksudkan oleh mahkamah bicara sebagai suatu penghakiman yang secara muktamad dan akhir memutuskan segala hal perkara yang dipertikaikan oleh pihak-pihak; (ii) menghakimi semua tuntutan terhadap semua E pihak; dan (iii) direkodkan oleh mahkamah melalui suatu perintah. (perenggan 27)

(5) Prosiding rujukan tanah tersebut belum lagi diselesaikan di Mahkamah Tinggi. Penentuan amaun pampasan tanah yang terlibat belum lagi diputuskan. Pihak-pihak belum lagi mengemukakan hujahan masing-F masing dan mahkamah belum lagi menimbangkan keterangan atau material yang berada di hadapannya, termasuklah laporan penilai yang disediakan oleh pihak-pihak. Maka, notis rayuan perayu adalah pra-matang kerana 'ruling' tersebut dalam apa-apa keadaan sekalipun belum lagi 'ends the litigation on the merits and leaves nothing for the court G to do but execute the judgment'. Notis rayuan tersebut tidak kompeten. (perenggan 29)

(6) Mahkamah mempunyai budi bicara untuk memberi kebenaran terhadap sesuatu permohonan untuk melanjutkan tempoh masa pemfailan rekod rayuan sekiranya terdapat penjelasan yang munasabah dan boleh H diterima. (perenggan 45)

(7) Alasan yang dikemukakan oleh perayu tidak memadai untuk membolehkan mahkamah melaksanakan budi bicara secara kehakiman bagi membenarkan permohonan perlanjutan masa untuk memfailkan rekod-rekod rayuan. Jika alasan ini diterima, ia akan membuka ruang I kepada pihak-pihak yang tidak secara bersungguh-sungguh dan tekun menyediakan rekod rayuan dalam tempoh yang ditetapkan, mengemukakan alasan remeh ini pada masa hadapan. (perenggan 47)

***English** Translation Of Headnotes*

A declaration was issued pursuant to s. 8 of the Land Acquisition Act 1960 ('Act 486') to retrieve lands for public purposes to enable the Selangor State Government to resolve abandoned projects in Alam Perdana. In the land acquisition process, the Chief Minister of Selangor (Incorporated) ('the proposed intervener') was named by the State Government as the new registered owner of the lands involved. The hearing to determine the amount of compensation of the lands involved was carried out before the Land Administrator of Kuala Selangor ('Land Administrator'). The respondents were not satisfied with the amount of compensation awarded by the Land Administrator and had referred the cases to the High Court. At the High Court, legal issues on whether the land use category for the purpose of compensation for development or agriculture had arisen. The High Court held that the lands involved should be valued based on development zone and all development and infrastructure work carried out on it must also be taken into account. Aggrieved by the decision, the appellant filed an appeal to the Court of Appeal. The respondents stated that the decision was merely a 'ruling' and not a judgment under O. 42 of the Rules of Court 2012, read together with s. 3 of the Courts of Judicature Act 1964. The High Court also confirmed that the decision was a 'ruling' and not a judgment or an order. Hence, the respondents filed notices of motion (appendix 7a and 11a) to the revoke notices of appeal herein on the ground that no decision could be appealed against. Records of appeal were filed on 19 September 2014 when it should be filed within eight weeks *ie* on or before 14 September 2009. The appellant argued that the records of appeal could not be filed within the prescribed time as there were many records of appeal which should be provided by the appellant and the appellant had erred in calculating time for the filing and service of the record of appeal. The appellant filed notices of motion ('appendix 14a') to request for an extension of time to file the records of appeal. The proposed intervener had applied for leave to intervene in this appeal on the ground that it is the registered owner of the property after the land acquisition by the State Government and that it had paid an amount of compensation for the acquisition of the land.

Held (dismissed appendix 14a without cost; allowing appendix 7a and 11a with cost)

Per Mohd Zawawi Salleh JCA delivering the judgment of the court:

(1) The interest of the proposed intervener was raised during the application for judicial review in the High Court. The interest of the proposed intervener could not be said to arise only at the appeal stage. In such case, the earliest opportunity which is open to the proposed intervener to make an application to intervene and become a party to the proceedings is in the High Court. The proposed intervener has failed to do so. Facts deposed to in the affidavit of support did not indicate that

A the proposed intervener did not know or had reason to not know the proceedings in the High Court. There was no reason why the application submitted was made at the appeal stage.

(2) Although the proposed intervener must pay the acquisition compensation of the lands and thereby has an interest in the appeal
B proceedings, the interest of the proposed intervener is protected as the District Land Administrator of Kuala Selangor has appealed and legal issues involves are similar. Any legal arguments raised by the proposed intervener, if different from the arguments presented by the appellant, may be made through the State Legal Adviser. In fact, they have the
C same interest.

(3) Leave to intervene is on the discretion of the court. The main issue to consider is whether by allowing the proposed intervener to become a party to this appeal proceeding, it can help the court to make a fair decision. Legal reasoning to be presented by the proposed intervener
D will not be in excess of what can be presented by the legal adviser of the State and the solicitors of existing parties.

(4) The superior court only has jurisdiction to hear appeal from a final judgment ('final judgment'). The final decision is a decision to dispose of the entire case ('an entire case must be resolved'). A final judgment
E shall, *inter alia*, have the following characteristics: (i) intended by the trial court as a judgment irrevocably and final in deciding every matters in dispute between the parties; (ii) adjudicate all claims against all parties; and (iii) recorded by the court through an order.

F **(5)** Proceedings of the said land reference were not resolved in the High Court. Determination of the amount of compensation of the lands involved has not been decided. The parties have yet to submit arguments and the court has not considered the evidence or materials before it, including valuers report provided by the parties. Hence, the notice of appeal was premature as the 'ruling' was in not in any way 'ends the
G litigation on the merits and leaves nothing for the court to do but execute the judgment'. Notice of appeal was not competent.

(6) The court had the discretion to grant permission towards certain application to extend the time of filing of records of appeal if there was
H reasonable and acceptable explanation.

(7) The reasons put forward by the appellant were not sufficient to enable the court to exercise its discretion judicially to allow a request for an extension of time to file the records of appeal. If this reason was accepted, it would open paths for parties who do not vigorously and
I diligently prepare records of appeal within the prescribed time, submit frivolous reasons in the future.

Kes-kes yang dirujuk:

Aguam v. CA, et al, [GR No 137672, May 31, 2000] ***(dirujuk)***

Anthony @ Alexander Banyan v. Bodco Engineering And Construction Sdn Bhd & Anor [2011] 1 LNS 1282 HC ***(dirujuk)***

Bala Subramaniam Sengodan v. Ahamed Sidique Abdul Latiff & Another Appeal [2015] 5 CLJ 623 CA ***(dirujuk)***

Calamas Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Batang Padang [2011] 5 CLJ 125 FC ***(dirujuk)***

Capital Insurance Bhd v. Kasim Mohd Ali [2000] 1 CLJ 269 CA ***(dirujuk)***

Chong Fook Sin v. Amanah Raya Bhd & Ors [2010] 7 CLJ 917 FC ***(dirujuk)***

Chuah Tim Lan v. RHB Bank Bhd & Anor [2008] 6 CLJ 500 CA ***(dirujuk)***

Cosway (M) Sdn Bhd & Anor v. Gan Poh Im [2005] 1 CLJ 573 CA ***(dirujuk)***

Hock Seng Construction Sdn Bhd & Anor v. Yeoh Poh Owi & Anor [2001] 4 CLJ 1 CA ***(dirujuk)***

Jitender Singh Pagar Singh & Ors v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan & Another Appeal [2012] 2 CLJ 165 CA ***(dirujuk)***

John Denis De Silva v. Crescent Court Management Corporation [2006] 2 CLJ 605 HC ***(dirujuk)***

Kerajaan Malaysia lwn. Pentadbir Tanah Daerah Kuala Muda & Yang Lagi (Rayuan Sivil No. K-01-594-09-2011) (Unreported) ***(dirujuk)***

Koriah Sudar v. Pentadbir Tanah Kuala Langat [2013] 5 CLJ 571 CA ***(dirujuk)***

Megat Najmuddin Dato' Seri (Dr) Megat Khas v. Bank Bumiputera Malaysia Bhd [2002] 1 CLJ 645 FC ***(dirujuk)***

Nahar Investment Limited v. Grindlays Bank International (Zambia) Limited [1984] ZMSC 1 ***(dirujuk)***

Ratnam v. Cumarasamy & Anor [1964] 1 LNS 237 PC ***(dirujuk)***

Sistem Penyuraian Trafik KL Barat Sdn Bhd v. Kenny Heights Development Sdn Bhd & Anor [2009] 4 CLJ 57 CA ***(dirujuk)***

Sekutu Eksklusif Sdn Bhd & Anor v. Pentabdir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur [2011] 1 LNS 1865 HC ***(dirujuk)***

Sin Hai Estate Bhd & Ors v. Lim Jit Kim @ Lim Tian Jee & Ors [2003] 1 LNS 16 HC ***(dirujuk)***

Syarikat Tingan Lumber Sdn. Bhd. v. Takang Timber Sdn Bhd [2003] 2 CLJ 177 CA ***(dirujuk)***

Tan Chwee Geok & Anor v. Khaw Yen-Yen & Anor [1975] 1 LNS 178 FC ***(dirujuk)***

Tan Kim Leng & Anor v. Chong Boon Eng & Anor [1974] 1 LNS 167 FC ***(dirujuk)***

The Royal Selangor Golf Club v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur [2012] 3 CLJ 293 CA ***(dirujuk)***

Tycoon Realty Sdn Bhd v. Senwara Development Sdn Bhd [1999] 3 CLJ 377 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Courts of Judicature Act 1964, ss. 3, 67

Land Acquisition Act 1960, ss. 8, 40b, 40D(3)

Rules of Court 2012, O. 1A, O. 42

Rules of the Court of Appeal 1994, O. 1A, O. 18 r. 7, 102, 103, 104

(Rayuan-rayuan Sivil No: B-01-277-08-2014, B-01-278-08-2014 & B-01-279-08-2014)

Bagi pihak perayu - Ahmad Fuad Othman (Rafiqha Hanim Mohd Rosli & Mohd Abdul Hakim Mohd Ali bersamanya); Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor

Bagi pihak responden - Rosli Dahlan (Ho Ai Ting bersamanya); T/n Lee Hishammuddin Allen & Gledhill

Bagi pihak pencelah yang dicadangkan - Kamaruzaman Arif (Sofiah Omar & Nurliza Shafien bersamanya); T/n Kamaruzaman Arif, Amran & Chong

(Rayuan-rayuan Sivil No: B-01-280-08-2014, B-01-281-08-2014, B-01-282-08-2014, B-01-283-08-2014, B-01-284-08-2014 & B-01-285-08-2014)
Bagi pihak perayu - Ahmad Fuad Othman (Rafiqha Hanim Mohd Rosli & Mohd Abdul Hakim Mohd Ali bersamanya); Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor
Bagi pihak responden - B Tangaraj (Azad Bashir bersamanya); T/n Thangaraj & Assocs
Bagi pihak pencelah yang dicadangkan - Kamaruzaman Arif (Sofiah Omar & Nurliza Shafien bersamanya); T/n Kamaruzaman Arif, Amran & Chong

(Rayuan Sivil No: B-01-286-08-2014)
Bagi pihak perayu - Ahmad Fuad Othman (Rafiqha Hanim Mohd Rosli & Mohd Abdul Hakim Mohd Ali bersamanya); Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor
Bagi pihak responden - Felix Raj; T/n Shaikh David Raj
Bagi pihak pencelah yang dicadangkan - Kamaruzaman Arif (Sofiah Omar & Nurliza Shafien bersamanya); T/n Kamaruzaman Arif, Amran & Chong

(Rayuan Sivil No: B-01-287-08-2014)
Bagi pihak perayu - Ahmad Fuad Othman (Rafiqha Hanim Mohd Rosli & Mohd Abdul Hakim Mohd Ali bersamanya); Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor
Bagi pihak responden - Simrenjeet Singh; T/n Gananathan Loh
Bagi pihak pencelah yang dicadangkan - Kamaruzaman Arif (Sofiah Omar & Nurliza Shafien bersamanya); T/n Kamaruzaman Arif, Amran & Chong

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Shah Alam; Perkara Rujukan Tanah No: 15-41-06-2012, 15-52-06-2012, 15-93-06-2012, 15-40-09-2012, 15-43-06-2012, 15-44-06-2012, 15-45-06-2012, 15-46-06-2012, 15-94-06-2012, 15-51-08-2012, 15-49-07-2012)

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

PENGHAKIMAN

Mohd Zawawi Salleh HMR:

Pendahuluan

[1] Di hadapan kami terdapat 11 rayuan yang dikemukakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor ("perayu") terhadap keputusan ("ruling") YA Tuan Vernon Ong Lam Kiat H (sebagaimana beliau ketika itu) di Mahkamah Tinggi Shah Alam bertarikh 9 Julai 2014 bahawa tanah-tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah untuk tujuan awam bagi "Pemulihan Projek Terbengkalai dan Pelaksanaan Perancangan Projek Alam Perdana" di Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor telah dizonkan bagi tujuan pembangunan dan penilaian bagi tujuan pampasan terhadap tanah-tanah berkenaan hendaklah ditaksirkan berdasarkan fakta tersebut.

[2] Rayuan-rayuan tersebut ialah seperti berikut:

(i) B-01-277-08-2014;

(ii) B-01-278-08-2014;

(iii) B-01-279-08-2014;

(iv) B-01-280-08-2014;

(v) B-01-281-08-2014;

(vi) B-01-282-08-2014;

(vii) B-01-283-08-2014;

(viii) B-01-284-08-2014;

(ix) B-01-285-08-2014;

(x) B-01-286-08-2014; dan

(xi) B-01-287-08-2014;

[3] Sementara itu, responden-responden telah memfailkan notis-notis usul yang berikut:

(i) Maybank Islamic Berhad, responden-responden dalam Rayuan-Rayuan Sivil No. (i), (ii), (iii) di atas – lampiran 7a; dan

(ii) LBCN Development Sdn Bhd, responden-responden dalam Rayuan-Rayuan Sivil No. (iv) – (ix) di atas – lampiran 11a,

memohon supaya notis-notis rayuan di perenggan [2] di atas dibatalkan.

[4] Berikutan dari pemfailan notis-notis usul di atas, perayu juga telah memfailkan notis-notis usul (lampiran 14a), memohon pelanjutan masa untuk memfailkan rekod-rekod rayuan.

[5] Apabila rayuan-rayuan ini dipanggil untuk didengar, kami dimaklumkan bahawa terdapat 11 lagi notis-notis usul (lampiran 14a) yang difailkan oleh Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) (selepas ini disebut "pencelah yang dicadangkan"), memohon antara lain, perintah agar ia diberi kebenaran untuk mencelah dalam rayuan-rayuan ini atas alasan-alasan yang berikut:

(i) Pencelah Yang Dicadangkan adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut selepas pengambilan tanah oleh Kerajaan Negeri Selangor dan bertindak sebagai pihak yang diamanahkan untuk melaksanakan kerja-kerja membaikpulih projek perumahan terbengkalai Alam Perdana, iaitu tanah yang terlibat dengan pengambilan tanah tersebut. Pemulihan Projek Alam Perdana tersebut adalah selaras dengan tujuan pengambilan tanah tersebut oleh Kerajaan Negeri.

(ii) Pencelah Yang Dicadangkan telah membayar sejumlah wang pampasan bagi mengambil alih tanah-tanah tersebut sebanyak RM143,893,200.00 kepada/bagi faedah pemilik tanah terdahulu iaitu Syarikat LBCN Development Sdn. Bhd.

A (iii) Sebarang perintah yang diberikan oleh Mahkamah dikhuatiri akan mengakibatkan peningkatan di dalam kos pembangunan dan pemulihan projek pemulihan Alam Perdana tersebut. Sebarang kenaikan di dalam kos pembangunan akan turut menjejaskan usaha Kerajaan Negeri untuk menyediakan rumah mampu milik kepada peneroka-peneroka dan pembeli projek Perumahan Alam Perdana
B tersebut.

[6] Perayu menyokong notis-notis usul yang difailkan oleh pencelah yang dicadangkan tetapi dibantah dengan keras oleh responden-responden.

Latar Belakang Fakta

C **[7]** Sebelum kami membincangkan notis-notis usul di atas, adalah suai manfaat sekiranya kami menyatakan latar belakang fakta yang membawa kepada pemfailan notis-notis usul oleh pihak-pihak yang terlibat. Ia bolehlah diringkaskan seperti berikut:

D (a) Melalui Pemberitahuan Warta Kerajaan Selangor bertarikh 7 Mei 2010, satu pengisytiharan telah diterbitkan menurut s. 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 ("Akta 486") untuk mengambil balik tanah-tanah yang terlibat bagi "Tujuan Awam bagi Pemulihan Projek Terbengkalai dan Perlaksanaan Perancangan Semula Pembangunan Projek Alam Perdana".

E (b) Secara khususnya, pengambilan tanah-tanah terlibat ialah bagi tujuan awam yang berikut:

(i) untuk membolehkan Kerajaan Negeri Selangor menyelesaikan projek terbengkalai di Alam Perdana secara serentak dan bersepadu
F bagi melindungi kepentingan 2,500 pembeli rumah pangsa rendah, 1,318 pembeli rumah teres dan 643 pembeli lot banglo serta 383 orang peneroka;

(ii) untuk membolehkan perancangan semula pembangunan Alam Perdana selaras dengan pembangunan sekeliling bagi menaikkan
G taraf hidup penduduk Kuala Selangor dan mewujudkan anjung pendidikan melalui pembangunan pelbagai jaringan pendidikan bagi melengkapkan lagi institusi pendidikan sedia ada iaitu Universiti Teknologi MARA (UiTM) yang terletak di sebelahan; dan

H (iii) untuk menyediakan rumah mampu milik semua masyarakat Ijok dan Kuala Selangor serta kawasan bersebelahan iaitu Daerah Petaling dan Klang.

(c) Dalam proses pengambilan tanah-tanah tersebut, pencelah yang dicadangkan, sebagai anak syarikat Kerajaan Negeri, telah dinamakan
I oleh Kerajaan Negeri pemilik berdaftar yang baru bagi tanah-tanah terlibat dan diamanahkan sebagai pengurus projek untuk memulihkan Projek Alam Perdana tersebut.

(d) Perbicaraan bagi menentukan nilai pampasan tanah-tanah terlibat telah dijalankan di hadapan Pentabdir Tanah Kuala Selangor ("Pentadbir Tanah"). Responden-responden tidak berpuas hati dengan amaun pampasan yang diawardkan Pentadbir Tanah dan mengemukakan bantahan melalui Borang N dan merujuk kes-kes tersebut ke Mahkamah Tinggi Shah Alam.

(e) Mahkamah telah menetapkan tarikh bicara pada 20 Februari 2014 di hadapan YA Tuan Vernon Ong H (sebagaimana beliau ketika itu). Walau bagaimanapun, perbicaraan telah ditangguhkan sementara menunggu pelupusan isu undang-undang, iaitu sama ada kategori penggunaan tanah bagi tujuan pemberian pampasan telah dizonkan untuk tujuan pembangunan atau pertanian.

(f) Isu undang-undang ini berbangkit kerana terdapat syarat nyata kegunaan tanah asal yang dikeluarkan oleh perayu pada tahun 1999 berdasarkan Suratan Hakmilik Sementara yang mencatatkan seperti yang berikut:

Syarat-Syarat Nyata:

(i) Tanah ini hendaklah dimajukan sebagai Rancangan Pembangunan Bersepadu (Industri/Bangunan/Kediaman/Perniagaan/Rekreasi) dan keperluan yang berkaitan dengannya mengikut Pelan Tatatur yang dicadangkan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Selangor.

(ii) Tanah ini hendaklah diserah semula kepada Kerajaan untuk diberi milik semula mengikut syarat-syarat dan bayaran yang akan ditetapkan.

(g) Pada 9 Julai 2014, YA Tuan Vernon Ong Lam Kiat H memberi keputusan bahawa tanah-tanah terlibat telah dizonkan untuk tujuan pembangunan dan bukan pertanian.

(h) Terkilan dengan keputusan tersebut, perayu telah memfailkan notis-notis rayuan bertarikh 21 Julai 2014 kepada Mahkamah Rayuan seperti yang dinyatakan sebelum ini.

Keputusan Mengenai Lampiran 14a

[8] Setelah mendengar hujahan-hujahan lisan dan meneliti afidavit-afidavit yang difailkan pihak-pihak, kami memutuskan bahawa notis-notis usul tersebut adalah tidak bermerit dan ditolak tanpa perintah mengenai kos.

[9] Alasan kami ialah seperti berikut:

(i) kami telah meneliti afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Raja Shahreen bin Raja Othman bagi menyokong notis-notis usul pencelah yang dicadangkan. Kebimbangan utama pencelah yang dicadangkan ialah bahawa sebarang keputusan yang akan diberikan oleh mahkamah

ini akan memberi kesan kepada usaha pemulihan Projek Pemulihan Perumahan Alam Perdana yang sedang dijalankan oleh pencelah yang dicadangkan. Sejumlah RM143,893,200 telah dibayar kepada Kerajaan Negeri Selangor bagi tujuan pembayaran pampasan pengambilan tanah-tanah yang terlibat dalam projek tersebut. Justeru, sebarang peningkatan bayaran pampasan yang berbangkit dari keputusan ("ruling") Hakim Mahkamah Tinggi Shah Alam tersebut akan memberi kesan kepada usaha pemulihan Projek Alam Perdana. Pada pandangan kami, kebimbangan ini tidak berasas. Walaupun Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor (Kerajaan Negeri) dan pencelah yang dicadangkan adalah dua identiti undang-undang yang berbeza, namun isu undang-undang yang menjadi hal perkara dalam rayuan di hadapan kami adalah sama. Kerajaan Negeri diwakili oleh Penasihat Undang-Undang Negeri. Justeru, kepentingan pencelah yang dicadangkan secara tidak langsung akan dilindungi secara berkesan oleh Kerajaan Negeri.

(ii) kepentingan pencelah yang dicadangkan telah berbangkit semasa permohonan semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi Shah Alam lagi. Ini bermakna kepentingan pencelah yang dicadangkan tidak bolehlah dikatakan hanya berbangkit di peringkat rayuan. Dalam hal demikian, peluang terawal yang terbuka kepada pencelah yang dicadangkan untuk membuat permohonan untuk mencelah dan menjadi satu pihak kepada prosiding ialah di Mahkamah Tinggi Shah Alam. Pencelah yang dicadangkan telah gagal berbuat demikian. Fakta yang dideposkan dalam afidavit sokongan tidak menunjukkan bahawa pencelah yang dicadangkan tidak mengetahui atau mempunyai sebab untuk tidak mengetahui prosiding di Mahkamah Tinggi. (lihat *Chong Fook Sin v. Amanah Raya Bhd & Ors* [2010] 7 CLJ 917; [2011] 1 MLJ 721). Tidak ada alasan kukuh yang dikemukakan mengapa permohonan ini dibuat di peringkat rayuan.

(iii) kami telah memberi pertimbangan kepada fakta bahawa pencelah yang dicadangkan ialah pihak yang perlu membayar pampasan pengambilan tanah-tanah tersebut dan dengan demikian mempunyai kepentingan dalam prosiding rayuan-rayuan ini. (Lihat *Sistem Penyuraian Trafik KL Barat Sdn Bhd v. Kenny Heights Development Sdn Bhd & Anor* [2009] 4 CLJ 57). Walau bagaimanapun, dalam keadaan yang wujud dalam kes ini, kepentingan pencelah yang dicadangkan adalah terpelihara kerana Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor telah membuat rayuan dan isu undang-undang yang terlibat adalah sama. Apa-apa hujahan undang-undang yang akan dikemukakan oleh pencelah yang dicadangkan, jika berbeza dengan hujahan yang akan dikemukakan oleh pihak perayu, bolehlah dibuat melalui Penasihat Undang-Undang Negeri. Pada hakikatnya, mereka mempunyai kepentingan yang sama.

(iv) Peguamcara-peguamcara responden-responden telah membangkitkan isu bahawa notis-notis usul telah diserahkan kepada mereka dalam tempoh beberapa hari sebelum hari pendengaran rayuan-rayuan dan ini tidak membolehkan mereka membuat hujah yang lengkap bagi menentang permohonan ini. Ini tidak sepatutnya berlaku kerana keputusan ("ruling") Mahkamah Tinggi Shah Alam telah dibuat pada 9 Julai 2014 dan notis-notis rayuan telah dikemukakan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor pada 21 Julai 2014.

(v) Kebenaran untuk menjadi pencelah adalah merupakan budi bicara mahkamah. Perkara utama yang perlu dipertimbangkan ialah sama ada dengan membenarkan pencelah yang dicadangkan menjadi satu pihak kepada prosiding rayuan-rayuan ini, ia boleh membantu mahkamah membuat keputusan yang adil. Mahkamah ini telah memberi pertimbangan kepada faedah dan bantuan yang mungkin diperolehinya dari segi hujahan undang-undang yang akan dikemukakan oleh pencelah yang dicadangkan jika kebenaran diberikan. Dengan hormat, kami berpendapat bahawa hujah-hujah undang-undang yang akan dikemukakan oleh pencelah yang dicadangkan tidak akan melebihi dari apa yang boleh dikemukakan oleh Penasihat Undang-Undang Negeri dan peguamcara-peguamcara pihak-pihak sedia ada.

Lampiran-Lampiran 7a Dan 11a

[10] Notis-notis usul di lampiran-lampiran 7a dan 11a akan dipertimbangkan bersekali kerana mereka adalah berkaitan antara satu sama lain. Pihak-pihak juga tidak mengemukakan hujah-hujah secara berasingan.

[11] Alasan-alasan yang dikemukakan oleh responden-responden bagi membatalkan notis-notis rayuan bertarikh 21 Julai 2014 ialah:

(a) Keputusan yang dibuat oleh YA Vernon Ong Lam Kiat H pada 9 Julai 2014 hanyalah merupakan suatu "ruling" dan bukannya suatu penghakiman dan/atau perintah yang boleh dirayukan; dan

(b) Notis-notis rayuan tersebut adalah cacat kerana rekod-rekod rayuan telah difailkan di luar tempoh masa yang ditetapkan.

Alasan (a)

[12] Sepertimana yang dinyatakan sebelum ini, Mahkamah Tinggi Shah Alam telah membuat keputusan bahawa tanah-tanah terlibat hendaklah dinilaikan berdasarkan zon pembangunan dan kesemua kerja pembangunan dan infrastruktur yang telah dijalankan di atasnya hendaklah juga diambil kira.

[13] Berikutan dari keputusan tersebut, melalui surat-surat yang kesemuanya bertarikh 25 Ogos 2014, Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor, bagi pihak perayu, telah menyampaikan draf-draf penghakiman

bertarikh 9 Julai 2014 untuk kelulusan peguamcara-peguamcara responden-responden. Peguamcara-peguamcara responden-responden enggan untuk meluluskan draf-draf penghakiman tersebut atas alasan bahawa keputusan berkenaan hanya merupakan suatu "ruling" dan bukannya suatu penghakiman dan/perintah-perintah yang sesalinan drafnya sewajarnya diluluskan dan selanjutnya difailkan, dimeteraikan dan diekstrakkan di bawah A. 42 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 yang dibaca bersama s. 3 Akta Mahkamah Kehakiman 1964.

[14] Peguamcara-peguamcara responden-responden memohon supaya Penasihat Undang-Undang Negeri, bagi pihak perayu, menetapkan suatu temujanji dengan Pendaftar/Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Shah Alam untuk mendapat klarifikasi dan pencerahan mengenai keputusan tersebut.

[15] Pada 10 Oktober 2014, selepas mendengar penghujahan pihak-pihak dan juga setelah merujuk kepada YA Hakim, Pendaftar/Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar telah memaklumkan kepada pihak-pihak bahawa keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam pada 9 Julai 2014 tersebut hanyalah suatu "ruling" dan bukannya suatu penghakiman dan/atau perintah.

[16] Hujahan utama yang dikemukakan oleh peguamcara-peguamcara responden-responden bagi menyokong notis-notis usul di lampiran 7a dan 11a ialah bahawa keputusan ("ruling") berkenaan tidak melupuskan hak-hak pihak-pihak secara muktamad dalam prosiding rujukan tanah tersebut. Justeru, ia tidak termasuk di bawah makna keputusan ("decision") dalam s. 3 Akta Mahkamah Kehakiman 1964 yang memperuntukkan:

> 'decision' means judgment, sentence or order, but does not include any ruling made in the course of a trial or hearing of any cause or matter which does not finally dispose of the rights of the parties.

[17] Bagi menyokong hujahan mereka, rujukan dibuat kepada kes *Syarikat Tingan Lumber Sdn. Bhd. v. Takang Timber Sdn. Bhd* [2003] 2 CLJ 177; [2003] 2 MLJ 495, apabila Mahkamah Rayuan memutuskan:

> (4) Any ruling made in the course of a trial or hearing of any cause and matter, which did not finally dispose the rights of the parties, did not constitute a decision for the purpose of s. 3 of the Act. It must also be emphasised that the ruling must be made in the course of a trial or hearing of the cause or matter. Therefore, what must be asked was not only whether a ruling had disposed the final rights of the parties but also whether it was a ruling made in the course of a trial or hearing of any cause or matter, for if it was not a ruling made in the course of a trial or matter, then regardless of the fact that it did not dispose of the rights of the parties, it may not be excluded by the definition of 'decision' as provided in s 3 of the Act and hence, would be appealable (see pp. 501H-502D).

[18] Keputusan dalam kes *Syarikat Tingan Lumber Sdn. Bhd. (supra)* telah diikuti oleh Mahkamah Tinggi dalam kes *Anthony @ Alexander Banyan v. Bodco Engineering And Construction Sdn Bhd & Anor* [2011] 1 LNS 1282 apabila Mahkamah Tinggi menyatakan:

> In fact in *Syarikat Tingan Lumber Sdn. Bhd. v. Takang Timber Sdn. Bhd (supra)*, the Court of Appeal pronounced that the amendment was to filter out appeals from decisions made in the course of trial which does not finally dispose of the rights of parties:
>
> > On hindsight, we feel that this entire exercise on the interpretation of the meaning of a final order, and an interlocutory order was needless, and the case law that was tendered irrelevant. This is simply because one needs to merely look at the cold print of s. 3 CJA as amended, to see that any ruling made in the course of a trial or hearing of any cause and matter, which does not finally dispose the rights of the parties, does not constitute a decision for the purpose of s. 3 CJA, as amended. This is the stark reality of s. 3 CJA, as amended. It is simply, and lucidly stated leaving no room for doubt in its application. The intention of the legislature when drafting the amendment was that the amendment should serve as a filter process for appeals.
>
> Coming back to the instant case, the decisions in question are interlocutory in nature and they do not have the effect of finally disposing of the rights of the parties. The rights of the parties would be finally disposed of only if a decision is made at the end of the trial. Pajan Singh Gill JCA in *Syarikat Tingan Lumber Sdn. Bhd v. Takang Timber Sdn. Bhd (supra)* gave the following test in determining whether a decision or order is "final":
>
> > The order must therefore be a final order in the sense that it is final in the effect as in the case of a judgment or a sentence.

[19] Seterusnya, rujukan dibuat kepada kes *Sekutu Eksklusif Sdn. Bhd & Anor v. Pentabdir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2011] 1 LNS 1855 apabila pemohon pertama telah memfailkan permohonan di lampiran 7 dalam perbicaraan rujukan tanah memohon agar mahkamah dan pengapit-pengapit mengenepikan syarat nyata dalam suratan hak milik apabila membuat penilaian mengenai pampasan pengambilan tanah. Permohonan tersebut ditolak oleh mahkamah. Berhubung dengan isu sama ada "ruling" tersebut boleh dirayukan, Prasad Sandosham Abraham PK (sebagaimana beliau ketika itu) berkata:

> The present proceedings are not an action suit or other original proceedings between a Plaintiff and a Defendant but are proceedings specifically provided for by the Land Acquisition Act and certainly do not bear the hall marks of the court exercising its original jurisdiction. In my view, the dismissal of Enclosure 7, by the court does not dispose of the

A rights of the parties and in fact, the court proceeded to hear the reference ie the only issue before the court. In the light of the aforesaid provisions that I have alluded to, I hold the appeal against Enclosure 7 is a matter that is non appealable, bearing in mind section 49 of the Land Acquisition Act provides a specific provision to appeal.

B **[20]** Peguamcara-peguamcara responden-responden menghujahkan, berdasarkan nas-nas di atas, bahawa apa-apa "ruling" dalam sesuatu prosiding rujukan tanah, walaupun ia mempunyai pengaruh terhadap amaun pampasan yang kena dibayar bagi pengambilan tanah di Mahkamah Tinggi, tidak melupuskan hak-hak pihak-pihak secara muktamad dalam prosiding tersebut. Justeru, ia tidak boleh dirayukan ke Mahkamah Rayuan.

C

[21] Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri, bagi pihak perayu, sebaliknya berhujah bahawa keputusan yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi tersebut adalah suatu keputusan ("decision") dan/atau perintah ("order") yang boleh dirayukan ke Mahkamah Rayuan. Perayu bergantung kepada

D s. 67 Akta 1964 yang memperuntukkan:

(1) The Court of Appeal shall have jurisdiction to hear and determine appeals from any judgment or order of any High Court in any civil cause or mater, whether made in the exercise of its original or of its appellate jurisdiction, subject nevertheless to this or any other written law

E regulating the terms and conditions upon which such appeals shall be brought.

(2) The Court of Appeal shall have all the powers conferred by section 24A on the High Court under the provisions relating to references under order of the High Court.

F **[22]** Berdasarkan peruntukan s. 67 di atas, dihujahkan bahawa keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam yang memutuskan bahawa penilaian bagi bayaran pampasan tanah-tanah terlibat hendaklah dibuat berdasarkan syarat nyata tanah iaitu zon pembangunan dan bukannya zon pertanian, sebenarnya adalah suatu keputusan dan/atau perintah dalam makna s. 67 tersebut. Keputusan yang dibuat adalah merupakan "controlling question of law" yang

G akan menentukan keputusan akhir amaun pampasan yang kena dibayar dalam rujukan tanah tersebut dan dengan demikian ia adalah "masak" untuk dirayukan ("the decision is ripe for appeal").

[23] Bagi menyokong hujahan tersebut, rujukan dibuat kepada kes *Tan Kim*

H *Leng & Anor v. Chong Boon Eng & Anor* [1974] 1 LNS 167 apabila mahkamah memutuskan:

The term "judgment" is sometimes used in different senses. It may mean "a judicial determination; the decision of a Court: the decision or sentence of a Court on the main question in a proceeding, or in one of

I the questions, if there are several ... The term "judgment" is also used to denote the reasons which the Court gives for its decisions; …

(See *'The Dictionary of English Law'* by Earl Jowitt).

[24] Seterusnya, perayu merujuk kepada kes *Tycoon Realty Sdn Bhd v. Senwara Development Sdn Bhd* [1999] 3 CLJ 377 apabila Mahkamah memutuskan:

> It is to be noted that the word "decision" is not used in s. 67(1), so that, there is no compelling reason to refer to s. 3 of the Act for its meaning as is in the case of criminal appeals. That being so, the Court of Appeal has jurisdiction to hear appeals "from any judgment or order of any High Court in any civil cause or matter, whether made in the exercise of its original or of its appellate jurisdiction". The phrase "from any judgment or order" is not to be restricted to the meaning given to the word "decision" in the current version of s. 3. This is because, in s. 67, civil appeals to the Court of Appeal are from "any judgment or order" of any High Court, whereas, in the case of criminal appeals they are against "any decision" made by the High Court. There is no compelling reason to extend the meaning of the words "any judgment or order" to mean a judgment or order which would finally dispose of the rights of the parties. It is not the business of a court of law to put words into a statutory provision which are not there because to do so would be intruding into the domain of the legislature.

[25] Perayu menekankan bahawa isu undang-undang yang terlibat adalah merupakan suatu isu yang penting berkenaan dengan pampasan pengambilan tanah mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960, terutamanya berkaitan dengan isu penilaian amaun yang perlu dibayar berdasarkan syarat penggunaan tanah, kategori tanah dan kesilapan pendaftaran tanah. Justeru, adalah wajar rayuan-rayuan ini didengar berdasarkan merit dan tidak dibatalkan berdasarkan teknikal undang-undang yang remeh. Isu ini mempunyai kepentingan awam dan selayaknya diputuskan oleh Mahkamah Rayuan. Perayu menggesa supaya mahkamah ini memberi peluang sepenuhnya untuk rayuan-rayuan yang dikemukakan didengar atas merit tanpa dikekang oleh isu-isu teknikaliti undang-undang. Dalam kes *Aguam v. CA*, et al, GR No. 137672, 31 Mei 2000, Mahkamah Agung Filipina menegaskan seperti berikut:

> xxx. *The court has the discretion to dismiss or not to dismiss an appellant's appeal. It is a power conferred on the court, not a duty. The "discretion must be a sound one, to be exercised in accordance with the tenets of justice and fair play, having in mind the circumstances obtaining in each case."* Technicalities must, however, be avoided. The law abhors technicalities that impede the cause of justice. The court's primary duty is to render or dispense justice "A litigation is not a game of technicalities." "Lawsuits unlike duels are not to be won by a rapier's thrust. Technicality, when it deserts its proper office as an aid to justice and becomes its great hindrance and chief enemy, deserves scant consideration from courts." *Litigations must be decided on their merits and not on technicality. Every party litigant must be afforded the amplest opportunity for the proper and just determination of his cause, free from the unacceptable plea of technicalities.* Thus, dismissal of appeals purely on technical grounds is frowned upon where the policy of the court is to encourage hearings of

A appeals on their merits and the rules of procedure ought not to be applied in a very rigid, technical sense; rules of procedure are used only to help secure, not override substantial justice. *It is a far better and more prudent course of action for the court to excuse a technical lapse and afford the parties a review of the case on appeal to attain the ends of justice rather than dispose of the case on technicality and cause a grave injustice to the parties,* giving a false impression
B of speedy disposal of cases while actually resulting in more delay, if not miscarriage of justice. (Penekanan ditambah).

[26] Seterusnya perayu mengemukakan hujah bahawa jika rayuan dibuat selepas Mahkamah Tinggi telah menetapkan amaun pampasan, rayuan itu akan terhalang oleh s. 40D(3) Akta Pengambilan Tanah 1960. Justeru,
C perayu tidak mempunyai apa-apa remedi untuk mempertikaikan keputusan tersebut. Ini adalah merupakan suatu ketidakadilan kepada pihak Kerajaan Negeri yang mengambil tanah-tanah terlibat untuk kepentingan awam.

Keputusan

D *Prinsip Undang-Undang*

[27] Pada umumnya, mahkamah atasan hanya mempunyai bidang kuasa untuk mendengar rayuan daripada penghakiman akhir ("final judgment"). Keputusan akhir ialah sesuatu keputusan yang melupuskan keseluruhan kes ("an entire case must be resolved"). Dengan perkataan lain, penghakiman
E akhir telah menamatkan tindakan yang dikemukakan, tidak meninggalkan apa-apa perkara lagi untuk mahkamah tersebut membuat keputusan dan/atau perintah bagi secara muktamad menentukan hak-hak pihak-pihak yang terlibat dalam prosiding. Justeru, sesuatu penghakiman akhir, hendaklah antara lain, mempunyai ciri-ciri berikut –

F (i) dimaksudkan oleh mahkamah bicara sebagai suatu penghakiman yang secara muktamad dan akhir memutuskan segala hal perkara yang dipertikaikan oleh pihak-pihak;

(ii) menghakimi semua tuntutan terhadap semua pihak; dan

G (iii) direkodkan oleh mahkamah melalui suatu perintah.

[28] Rasional mengapa hanya penghakiman akhir boleh dirayukan adalah tidak sukar difahami. Ia bertujuan untuk mengelakkan rayuan dibuat secara berperingkat ("piece-meal appeals") yang boleh mengganggu proses perbicaraan dan untuk memastikan masa kehakiman ("judicial time")
H mahkamah dapat dioptimakan. Ia juga dapat menjimatkan kos litigasi pihak-pihak. Di samping itu, ia dapat memelihara dan mengekalkan fungsi utama hakim bicara untuk mengadili dan memutuskan semua isu yang terdapat dalam sesuatu prosiding di hadapannya tanpa diganggu oleh suatu rayuan pra-matang.

I

[29] Dalam rayuan ini, fakta yang tidak dapat dipertikaikan ialah bahawa prosiding rujukan tanah tersebut belum lagi diselesaikan di Mahkamah Tinggi Shah Alam. Penentuan amaun pampasan tanah-tanah terlibat belum lagi diputuskan. Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa amaun pampasan akan ditentukan oleh pengapit yang dilantik dari pihak kerajaan dan swasta. Setiap pengapit akan memberi pandangan secara bertulis mengenai setiap tuntutan ganti rugi yang dibangkitkan oleh orang berkepentingan dan Hakim Mahkamah Tinggi hendaklah merekodkan pandangan tersebut. Ini diperuntukkan secara jelas oleh s. 40b Akta 486:

> (1) In a case before the court as to the amount of compensation or as to the amount of any of its items the amount of compensation to be awarded shall be the amount decided upon by the two assessors.

[30] Hakim Mahkamah Tinggi tidak boleh membelakangkan dan/atau enggan menerima pendapat kedua-dua pengapit berhubung dengan amaun pampasan tanah-tanah terlibat. Di dalam kes *Jitender Singh Pagar Singh & Ors v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Another Appeal* [2012] 2 CLJ 165, mahkamah ini telah memutuskan seperti berikut pada ms. 175:

> The High Court judge is required to adopt the opinion of the assessors sitting with him, or elect to adopt the opinion of one of them, if they differ. The legislative intent is clear and unambiguous. A High Court judge cannot come to a valuation different from the opinion of the assessors, or if different, from either one of them.

(lihat juga kes *The Royal Selangor Golf Club v. Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur* [2012] 3 CLJ 293).

[31] Kami tidak nampak bagaimana keputusan Mahkamah Tinggi yang membuat "ruling" bahawa penilaian pampasan tanah-tanah terlibat hendaklah dibuat berdasarkan fakta bahawa tanah-tanah berkenaan telah dizonkan sebagai pembangunan adalah merupakan suatu penghakiman akhir yang telah melupuskan kesemua isu yang berbangkit dalam prosiding rujukan tanah berkenaan sedangkan isu utama, iaitu, amaun pampasan yang kena dibayar kepada responden-responden belum lagi diputuskan oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang akan bersidang bersama dua orang pengapit. Pihak-pihak belum lagi mengemukakan hujahan-hujahan masing-masing dan mahkamah belum lagi menimbangkan keterangan atau material yang berada di hadapannya, termasuklah laporan penilai yang disediakan oleh pihak-pihak.

[32] Adalah ketara bahawa notis-notis rayuan yang dikemukakan oleh perayu adalah pra-matang kerana "ruling" tersebut dalam apa keadaan sekalipun belum lagi "ends the litigation on the merits and leaves nothing for the court to do but execute the judgment".

[33] Isu sama ada perayu boleh membuat rayuan mengenai keputusan persoalan undang-undang ini selepas Mahkamah Tinggi Shah Alam telah membuat perintah mengenai pampasan yang kena dibayar terhadap tanah-tanah terlibat akan ditentukan oleh panel yang lain. Kami tidak boleh mendahului keputusan tersebut. Walau bagaimanapun, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa perayu dihalang untuk membuat rayuan berhubung dengan isu ganti rugi/pampasan (lihat s. 40D(3) Akta 486; *Calamas Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Batang Padang* [2011] 5 CLJ 125; [2011] 5 AMR 589; *Koriah Sudar v. Pentadbir Tanah Kuala Langat* [2013] 5 CLJ 571 (CA)). Undang-undang tidak menghalang perayu untuk membuat rayuan mengenai isu undang-undang. Dengan hal demikian, pintu rayuan tidaklah tertutup sepenuhnya sebagaimana yang cuba digambarkan oleh perayu. Terdapat kes-kes yang diputuskan yang menunjukkan bahawa perayu boleh mengemukakan rayuan dalam keadaan-keadaan tertentu.

[34] Dalam kes *Kerajaan Malaysia lwn. Pentadbir Tanah Daerah Kuala Muda & Yang Lagi*, Rayuan Sivil No. K-01-594-09-2011, Balia Yusof bin Hj Wahi HMR ketika memberi penghakiman Mahkamah Rayuan menyatakan:

> [28] Adalah menjadi prinsip undang-undang yang mantap bahawa mahkamah rayuan tidak akan sewenang-wenangnya campur tangan dalam keputusan yang dibuat oleh hakim bicara. Di dalam keadaan di mana telah dibuktikan bahawa "the trial court is shown to be plainly wrong in arriving at its decision" campur tangan mahkamah ini adalah merupakan tugas dan tanggungjawab yang harus dilaksanakan. (*UEM Group Bhd v. Genisy's Integrated Engineers Pte Ltd. Anor* [2010] 9 CLJ 785). Mahkamah ini tidak akan hanya berpeluk tubuh dan membiarkan kekhilafan tersebut berterusan tanpa sebarang pembetulan. Kami mendapati HMT "was plainly wrong in arriving at his decision.
>
> [29] Dalam keadaan kes ini, kami juga berpuas hati terdapatnya "palpable dan overriding error" di pihak HMT di dalam mencapai keputusannya yang telah tidak mematuhi kehendak dan peruntukkan undang-undang di dalam Akta 486. (Sila lihat: *Bear Island Foundation v. Attorney General for Ontario* 83 DLR (4th) 381 keputusan Supreme Court of Canada yang dirujuk dan diikuti oleh K-01-594-09/2011 14 Mahkamah Persekutuan dalam kes *Lee Ah Seng & Anor v. Public Prosecutor* [2007] 6 MLJ 1).
>
> [30] Hujahan peguamcara responden dan sandaran beliau kepada peruntukan di bawah seksyen 40D(3) adalah meleset. Mahkamah ini adalah berkompeten untuk mendengar dan memutuskan rayuan yang dikemukakan atas alasan terdapatnya "manifest error" di dalam penghakiman HMT yang menolak permohonan perayu di dalam kes rujukan tanah di hadapannya dan mengesahkan award yang dibuat oleh responden pertama. Berdasarkan kepada fakta dan keadaan berserta dengan berbagai kekhilafan yang ditunjukkan, peruntukan seksyen 40 D(3) tersebut tidak boleh menyekat kuasa mahkamah ini untuk mendengar rayuan yang dibuat oleh perayu.

[35] Berdasarkan alasan-alasan di atas, kami memutuskan bahawa notis-notis rayuan bertarikh 21 Julai 2014 adalah tidak berkompeten dan mahkamah ini tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar rayuan-rayuan yang difailkan oleh perayu. Oleh itu, lampiran 7 dan 11a dibenarkan.

[36] Keputusan kami di atas adalah memadai untuk menolak lampiran 7a dan 11a. Walau bagaimanapun, bagi melengkapkan perbincangan, kami akan memperkatakan juga alasan (b).

Alasan (b)

[37] Seperti yang dinyatakan sebelum ini, perayu telah memfailkan notis rayuan bertarikh 21 Julai 2014. Rekod-rekod rayuan telah difailkan pada 19 September 2014. Rekod-rekod rayuan tersebut sepatutnya difailkan dalam tempoh lapan minggu iaitu pada atau sebelum 14 September 2009.

[38] Perayu memberi alasan bahawa rekod-rekod rayuan tersebut tidak dapat difailkan dalam masa yang ditetapkan kerana rekod-rekod rayuan yang perlu disediakan oleh perayu adalah banyak. Oleh itu, perayu telah terkhilaf dalam perkiraan masa untuk pemfailan dan penyampaian rekod rayuan. Hal ini dikatakan tidak disengajakan dan bukan bertujuan untuk tidak menghormati mahkamah. Perayu telah mengambil tindakan untuk membetulkan keadaan dengan memfailkan notis-notis usul, memohon perlanjutan masa untuk memfailkan rekod-rekod rayuan tersebut.

[39] Perayu bergantung kepada A. 1A, 102, 103 dan 104 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 dan A. 1A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Perayu menegaskan bahawa mahkamah ini perlu memberi pertimbangan yang wajar terhadap keadilan kes dan tidak semata-mata melihat kepada teknikaliti undang-undang. Rujukan dibuat kepada, antara lain, kes-kes berikut:

(i) *Sin Hai Estate Berhad & Ors v. Lim Jit Kim @ Lim Tian Jee & Ors* [2003] 1 LNS 16;

(ii) *Megat Najmuddin Dato' Seri (Dr) Megat Khas v. Bank Bumiputera Malaysia Bhd* [2002] 1 CLJ 645;

(iii) *John Denis De Silva v. Crescent Court Management Corporation* [2006] 2 CLJ 605; [2006] 4 AMR 618;

(iv) *Cosway (M) Sdn Bhd & Anor v. Gan Poh Im* [2005] 1 CLJ 573;

(v) *Hock Seng Construction Sdn Bhd & Anor v. Yeoh Poh Owi & Anor* [2001] 4 CLJ 1;

(vii) *Ratnam v. Cumarasamy & Anor* [1964] 1 LNS 237; dan

(viii) *Tan Chwee Geok & Anor v. Khaw Yen-Yen & Anor* [1975] 1 LNS 178; [1975] 2 MLJ 188.

[40] Responden-responden sebaliknya menghujahkan bahawa perayu telah melanggar A. 18 k. 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 yang menghendaki supaya rekod-rekod rayuan difailkan dalam tempoh lapan minggu selepas notis rayuan dimasukkan. Rekod-rekod rayuan tersebut telah diserahkan kepada responden-responden pada 23 September 2014 yang sepatutnya diserahkan pada 15 September 2014, berdasarkan tempoh lapan minggu.

[41] Responden-responden selanjutnya menghujahkan bahawa tidak ada penjelasan yang munasabah diberikan oleh perayu atas kelewatan penyerahan rekod-rekod rayuan tersebut.

Keputusan

[42] Aturan 18 k. 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 adalah jelas dan ia adalah seperti berikut:

> (7) The memorandum and copies above referred to which, together shall be called the record of appeal, shall be filed at the Registry **within eight weeks after the entry of the appeal** or within such further time as the Court may allow. (Penekanan ditambah).

[43] Dalam mentafsirkan A. 18 di atas, Mahkamah Rayuan dalam kes *Chuah Tim Lan v. RHB Bank Bhd & Anor* [2008] 6 CLJ 500 menyatakan:

> A scrutiny of Rule 18 and its sub-rules here show that Parliament, in its desire to instil discipline in the world of civil litigation, has consistently alluded to the usage of the terminology "shall". Such usage of word, by due construction in the circumstances of the case, demands mandatory adherence of the rule and the sub-rules; anything less will detract from the intention of Parliament. The promulgation of rules of procedure import discipline and certainty in our judicial system and without them precision of action in the conduct of litigation by contesting parties, may not be achieved.

[44] Dalam kes *Capital Insurance Bhd v. Kasim Mohd Ali* [2000] 1 CLJ 269 Mokhtar Sidin HMR menyatakan:

> In our view the Rules and Practice Directions made by this court are to be obeyed and not to be broken. We would like to stress here that parties to an appeal must adhere and comply strictly to those Rules and Directions. Of late we found that there were numerous instances where parties had not adhered or complied to those Rules and Directions and we want to make it clear that they do so at their own risk.

[45] Walau apa pun jua, mahkamah mempunyai budi bicara untuk memberi kebenaran terhadap sesuatu permohonan untuk melanjutkan tempoh masa pemfailan rekod-rekod rayuan sekiranya terdapat penjelasan yang munasabah dan boleh diterima. Dalam kes *Bala Subramaniam Sengodan v. Ahamed Sidique Abdul Latiff & Another Appeal* [2015] 5 CLJ 623, mahkamah ini telah memperkatakan mengenai prinsip-prinsip yang terpakai dalam

mempertimbangkan suatu permohonan pelanjutan masa bagi memfailkan notis rayuan yang juga terpakai dalam situasi kes ini. Di ms. 630-631, mahkamah menyatakan:

> [33] At the outset, it should be emphasised that when the appellant allows the time to file a notice of appeal to go by, his position suffers a radical change. Whereas previously he was in a position to appeal as of right; he now becomes an applicant for a grant of indulgence by the court.
>
> [34] The power to extend the time to file a notice of appeal is discretionary, and has to be exercised judicially, having regard to established principles. In *Soh Keng Hian v. American International Assurance Co Ltd* [1996] 2 CLJ 449 (CA), Gopal Sri Ram JCA (as he then was), in delivering the judgment of the court, said at p. 453:
>
> > It is axiomatic that this court is seized of a wide discretion to extend time in proper and deserving cases. But it is not unprincipled discretion. There must be some relevant evidential material available to us before we may exercise discretion.
>
> [35] The principles governing the grant of leave to file a notice of appeal out of time may be summarised as follows:
>
> (i) rules of court providing a time limit for the conduct of litigation, must, *prima facie*, be obeyed (See *Ratnam v. Cmaraswamy* [1964] 3 All ER 935; *Revici v. Prentice Hall Incorporated and Others* [1969] All ER 772).
>
> (ii) where there has been a non-compliance with a time-limit, the court has a discretion to extend time (See *Thiruchelvasegaram Manickavasegar v. Mahadevi Nadchatiram* [1998] 4 CLJ 883; [1998] 4 MLJ 297);
>
> (iii) in exercising its discretion, the court will consider:
>
> (a) the length of the delay;
>
> (b) the reasons for the delay;
>
> (c) the chances of the appeal succeeding if time for appealing is extended; and
>
> (d) the degree of prejudice to the respondent if the application is granted;
>
> (See *Development & Commercial Bank Bhd v. Tan Ong Hwa & Anor* [1992] 2 MLJ 764; *Bank Utama (Malaysia) Berhad v. Sistem Bis Komputer Sdn Bhd & Ors* [1994] 4 CLJ 347; [1994] 3 MLJ 452; *Abdul Rahim Ponniah Abdullah v. Kulim Intensive Driving Centre Sdn Bhd* [2000] 1 LNS 204; [2000] 6 MLJ 583).

[46] Apakah alasan yang dikemukakan oleh perayu untuk memohon pelanjutan masa memfailkan rekod-rekod rayuan? Dalam afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Puan Etty Eliany binti Tesno Pegawai Undang-Undang Negeri Selangor di Kamar Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor, beliau mendeposkan seperti berikut:

A

> 6. Saya sesungguhnya mengatakan bahawa permohonan Lanjutan Masa pemfailan Rekod Rayuan ini diperlukan kerana kamar PUU Selangor tidak boleh memfailkan kesemua rekod rayuan dalam masa yang ditetapkan iaitu sebelum 15 September 2014 sebagaimana yang telah diarahkan oleh Mahkamah Rayuan di dalam surat bertarikh 8 Ogos 2014 tersebut.

B

> 7. Dalam pada masa yang sama, saya sesungguhnya percaya bahawa Kamar PUU Selangor memerlukan masa untuk menyiapkan Rekod Rayuan bagi kes ini kerana rayuan ini adalah difailkan serentak dengan 11 kes lain yang telah didengar bersama-sama dengan kes ini semasa pendengaran kes ini semasa di Mahkamah Tinggi Shah Alam.

C

> 8. Perayu di dalam tindakan ini mempunyai rayuan yang bermerit dan *bona fide* dan demikian seharusnya diberi peluang untuk didengari oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[47] Kami telah meneliti alasan yang dikemukakan oleh perayu dengan penuh simpati. Walau bagaimanapun, kami berpendapat alasan tersebut
D adalah tidak memadai untuk membolehkan kami melaksanakan budi bicara secara kehakiman bagi membenarkan permohonan pelanjutan masa untuk memfailkan rekod-rekod rayuan. Kami agak keberatan untuk menerima alasan bahawa oleh kerana terdapat banyak rekod rayuan yang perlu disediakan oleh pihak-pihak, tempoh masa yang ditetapkan undang-undang
E boleh dimaafkan ("condoned"). Jika alasan diterima, ia akan membuka ruang kepada pihak-pihak yang tidak secara bersungguh-sungguh dan tekun menyediakan rekod-rekod rayuan dalam tempoh masa yang ditetapkan, mengemukakan alasan remeh ini pada masa hadapan. Ia akan mengakibatkan "effective and expeditious disposal" kes-kes di Mahkamah Rayuan tidak
F dapat dicapai demi keadilan semua pihak.

[48] Perayu berhujah bahawa tindakan telah diambil untuk membetulkan keadaan dengan memfailkan notis-notis usul di lampiran 14a. Kami ingin membuat pemerhatian di sini bahawa perayu telah tersentak dari "tidur lena" mereka ("woke up from their slumber") apabila responden-responden telah
G memfailkan notis-notis usul di lampiran 7a dan 14a. Perayu menyedari ketidakaktifan mereka apabila tindakan untuk membatalkan notis-notis rayuan telah difailkan oleh responden-responden walaupun perayu telah sedia mengetahui bahawa rekod-rekod rayuan sepatutnya difailkan dalam tempoh lapan minggu dari notis-notis rayuan difailkan iaitu pada
H 14 September 2009. Kami bersetuju dengan pemerhatian yang dibuat dalam kes *Nahar Investment Limited v. Grindlays Bank International (Zambia) Limited* [1984] ZMSC 1:

> appellants who sit back until there is an application to dismiss their appeal, before making their own frantic application for an extension, do so at their
I own peril.

[49] Kami ingin mengakhiri perbincangan ini dengan mengulangi semula apa yang dikatakan oleh Mahkamah Rayuan dalam *Bala Subramaniam Sengodan (supra)* di ms. 635:

> [57] It is to be emphasised that the procedural requirements of the rules on appeal is not trivial technicalities that can be ignored. Indeed, non-compliance with the rules cannot be tolerated. The rationale for this strict approach is not difficult to appreciate. These rules are designed to facilitate the orderly disposition of appealed cases. As has been said time and time again, litigants ignore the rules and court orders at their peril.
>
> [58] We adopt the view that whatever sympathy the Court might have shown for the appellant must yield to the more important principle that a flagrant disregard for the court rules should not be countenanced.

Kesimpulan

[50] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah memutuskan seperti berikut:

(i) lampiran 7a dan 11a dibenarkan; dan

(ii) lampiran 14a ditolak dengan kos sebanyak RM3,000 yang perlu dibayar oleh perayu kepada setiap responden.

[51] Responden dalam Rayuan Sivil No: B-01-287-08/2014 tidak memfailkan notis usul untuk membatalkan rayuan terhadapnya. Namun begitu, Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri, bagi pihak perayu, dengan sukarela telah mencadangkan kepada mahkamah supaya notis rayuan juga dibatalkan. Kami memuji pendekatan yang diambil oleh beliau. Memandangkan isu yang terlibat adalah sama, maka adalah wajar rayuan tersebut juga tidak diteruskan dan dibatalkan. Berikutannya, mahkamah telah memerintahkan supaya notis rayuan berkenaan dibatalkan tanpa perintah mengenai kos.